

Boligorganisation:

Esebolig*
 Nygårdsvej 37
 6700 Esbjerg
 Telefon 76 13 50 50



Esebolig afd. 45

Side 1

Tilsynsførende kommune:

Esbjerg Kommune
 Torvegade 74
 6700 Esbjerg
 Telefon 76 16 16 16

LBF boligorg.nr. 0378

Afdeling 45

LBF afd. nr. 45

Spangsbjerg Kirkevej 109, Sct. Georgs Kollegiet

Lejemål	Antal lejemål	Bruttoetageareal i alt m ²	Å lejemålsenhed	Antal lejemålsenheder
Almene ungdomsboliger 1½ og 2 rum	8	464,0	1	8,0
Enkeltværelser (uden selvstændigt køkken)	56	1.624,0	1	56,0
Lejemålsoplysninger i alt	64	2.088,0		64,0
Støtteart:	Antal lejemål	Bruttoetageareal i alt m ²	Tilsagnsdato offentlig støtte	Skæringsdato byggeregnskabs/drift
Opført/overtaget med støtte efter boligbyggeriloven, ældreboligloven eller almenboligloven	64	2.088,0		27-06-1997
Byggeart:	Antal lejemål	Bruttoetageareal i alt m ²		
Boliger i etagebyggeri	64	2.088,0		
Beboerfaciliteter:		Tekniske installationer m.v.:		
Beboerhus	Nej	Køleskab	Ja	
Særskilte selskabs- og mødelokaler	Ja	Komfur	Ja	
Gæsteværelse	Nej	Bad	Ja	
Matrikelnr./tekst:	BBR-ejendomsnr.:	Vaskeri	Maskinvaskeri	
2 CY Spangsbjerg	149763	Kildesortering af affald	Inde i boligen	
		Vandmåling	Individuel	
		Varmemåling	Individuel	
		El-måling	Kollektiv	
		Varmeforsyning	Fjernvarme	

Regnskab for 2024/2025**Lejeoplysninger for boligen:**

Leje pr. m² bruttoetageareal på balancetidspunktet (kr.): 998

Lejeregulering i året:

Dato for sidste lejeregulering: 01.10.2024

Forhøjelse pr. m² i kr.: 26

Forhøjelse pr. m² i %: 2,81%

Forhøjelse i alt på årsbasis (kr.): 55.200

* Med virkning fra 27. november 2025 har Boligforeningen Ungdomsbo skiftet navn til Esebolig.

Kommentarer til regnskabet for 2024/2025

Afdelingens årsregnskab endte med et overskud på kr. 82.214,15.

Beløbet er overført til resultatkontoen kt. 407, der herefter udgør kr. 359.457,07. Heraf er kr. 92.400 allerede indregnet i budgettet for 2025/26. Den resterende saldo vil blive indarbejdet i de kommende budgetter.

Udgifter (væsentlige afvigelser):

Afdelingen har i regnskabsåret bl.a. haft højere udgifter til

- Konto 109 Renovation - som følge af prisstigninger på både boligbidraget og tømningsbidraget.
- Konto 119.87 Netværksomkostninger - Netværksomlægning giver øgede udgifter.
- Konto 119.93 Møblering studieboliger - pga. møbleret 18 stk. værelser til udenlandske studerende, der er dækket af fuldt tilskud fra foreningen på konto 203.

Til gengæld har der i regnskabsåret været besparelser på

- Konto 111.3 Målerpasning - Ny lovgivning foreskriver, at en del af udgiften medtages i forbrugsregnskabet.
- Konto 114.1 Renholdelse - generel besparelse.
- Konto 115 Alm vedligeholdelse - pga. egen løsning af opgaver.
- Konto 118.1 Drift af fællesvaskeri - pga. lavere udgifter til forbrugsafgifter.

Indtægter:

Afdelingen har haft lavere indtægt end budgetteret på

- Konto 201 Møbleringstillæg v. møblerede værelser - pga. prisen er steget fra kr. 100 til kr. 200.

Renter og kursregulering (konto 131/202):

Igen i år har der været pæne afkast på kapitalforvaltningen, og derfor har vi i år kunnet overføre en gevinst på 3,11% til afdelingen (kt. 202.2). Der var budgetteret med et netto-afkast (Bruttoafkast - kursregulering) på 1%.

Bruttoafkast (kt. 202.2)	91.728,05
- heraf kursregulering ovf. til kt. 401 Planlagt og per. vedligeh. (kt. 131.3)	32.380,00
Netto-afkast, der påvirker afdelingens resultat positivt	59.348,05

Overførsler og tilskud:

Som budgetteret er der i regnskabsåret overført kr. 35.000,00 fra konto for opsamlet resultat.

Afdelingen har modtaget tilskud fra foreningen på kr. 206.692,00.

Andre kommentarer:

I regnskabsåret har der været 5,5 måned(ers) tomgang i afdelingen. Udgiften hertil dækkes af Eseboligs dispositionsfond.

Der har i regnskabsåret været 43 flytninger - svarende til en flytteprocent på 67,2% - mod tidligere år 46, 48 og 54 flytninger.

*)Budgettal er ikke underlagt revision.

RESULTATOPGØRELSE FOR 2024/2025

Konto nr.	Note nr.		Resultat 2024/2025 (kr.)	*) Budget 2024/2025 (kr.)	*) Budget 2025/2026 (kr.)
UDGIFTER :					
105.9	1	NETTOKAPITALUDGIFTER	62.223,00	62.200	62.200
106		Ejendomsskatter	28.152,51	28.200	34.900
107		Vandafgift og vandafledningsafgift	20.818,37	20.200	21.200
		Målerpasning - vand	5.556,81	6.200	6.400
109		Renovation	76.394,76	71.400	79.200
110		Forsikring	23.733,20	24.900	24.500
111		Afdelingens energiforbrug:			
		1. El og varme til fællesarealer	171.193,26	189.400	195.600
		3. Målerpasning m.v.	15.747,38	20.500	20.100
112		Bidrag til boligorganisationen:			
		1. Administrationsgebyr grundbeløb pr. afd.	20.000,00	20.000	20.000
		Administrationsgebyr kr. 3.635 pr. lme.	232.640,00	232.600	232.600
		2. Dispositionsfond 662 kr. pr. lejemaalshenhed	42.368,00	43.100	43.200
113.9		OFFENTLIGE & ANDRE FASTE UDG. I ALT	636.604,29	656.500	677.700
		VARIABLE UDGIFTER :			
114	2	Renholdelse	362.557,17	367.600	379.100
115	3	Almindelig vedligeholdelse	35.633,06	40.000	42.500
116	3	Planlagt & periodisk vedligeholdelse & fornyelser:			
		1. Afholdte udgifter	350.858,50	452.417	1.078.258
		2. Heraf dækkes af tidligere henlæggelser	-350.858,50	-452.417	-1.078.258
117		Istandsættelse ved fraflytning m.v. (A-ordning):			
		1. Afholdte udgifter	1.058,12	0	0
		2. Heraf dækkes af tidligere henlæggelser	-1.058,12	0	0
118		Særlige aktiviteter:			
		1. Drift af fællesvaskeri (iflg. specifikation)	61.345,37	64.500	64.600
		3. Drift af møde- og selskabslokaler (iflg. specifikation)	5.682,21	7.700	3.700
119	4	Diverse udgifter	181.269,17	6.400	9.800
119.9		VARIABLE UDGIFTER I ALT	646.486,98	486.200	499.700
120		Planlagt & periodisk vedligeholdelse & fornyelser (kt. 401)	514.800,00	514.800	636.200
121		Istandsættelse ved fraflytning, A-ordning (kt. 402)	20.000,00	20.000	20.000
123		Tab ved fraflytning m.v. (kt. 405)	35.000,00	35.000	20.000
124.8		HENLÆGGELSER I ALT	569.800,00	569.800	676.200
124.9		SAMLEDE ORDINÆRE UDGIFTER	1.915.114,27	1.774.700	1.915.800
		EKSTRAORDINÆRE UDGIFTER :			
125		Ydelser vedr. lån til forbedringsarbejder m.v. :			
		1. Afdrag (kt. 303.1)	60.201,94		
		2. Renter m.v.	8.313,06		
		3. Administrationsbidrag	0,00	68.500	68.500
127		Ydelser vedr. lån til bygningsrenovering m.v.:			
		1. Afdrag (kt. 303.2)	444.231,28		
		2. Renter m.v.	233.823,67		
		3. Administrationsbidrag	16.018,37		
		4. Ydelsesstøtte	-312.218,94	380.400	386.300
129		1. Tab ved lejeledighed	8.378,84		
		2. Dækket af dispositionsfonden m.v.	-8.378,84	0	0
130		1. Tab ved fraflytninger	31.816,85		
		2. Dækket af tidligere henlæggelser	-24.320,00		
		3. Dækket af dispositionsfonden	-7.496,85	0	0
131		Andre renter:			
		3. Diverse renter (kursregulering ovf. kt. 401)	32.380,00	0	26.300
134	5	Korrektioner vedr. tidligere år	822,33	0	0
137		EKSTRAORDINÆRE UDGIFTER I ALT	483.571,71	448.900	481.100
139		UDGIFTER I ALT	2.398.685,98	2.223.600	2.396.900
140		Årets overskud anvendes til:			
		1. Afvikling af underfinansiering	0,00		
		2. Overført til opsamlet resultat	82.214,15		
150		UDGIFTER OG EVT. OVERSKUD I ALT	2.480.900,13	2.223.600	2.396.900

RESULTATOPGØRELSE FOR 2024/2025

Konto nr.	Note nr.		Resultat 2024/2025 (kr.)	*) Budget 2024/2025 (kr.)	*) Budget 2025/2026 (kr.)
INDTÆGTER :					
ORDINÆRE INDTÆGTER:					
201		Boligaftifter & lejer :			
		2. Almene ungdomsboliger	396.480,00	396.500	406.200
		Enkeltværelser	1.622.880,00	1.623.000	1.662.800
		Møbleringstillæg v. møblerede værelser	72.400,00	66.000	100.800
202		Renter:			
		Renter af mellemregning	91.728,05	26.200	52.500
203		Andre ordinære indtægter :			
		1. Tilskud fra foreningen	206.692,00	34.000	34.300
		2. Drift af fællesvaskeri (iflg. specifikation)	41.234,21	42.900	47.900
		6. Overført fra opsamlet resultat	35.000,00	35.000	92.400
203.9		ORDINÆRE INDTÆGTER I ALT	2.466.414,26	2.223.600	2.396.900
206	6	Diverse indtægter/Korrektion vedr. tidligere år	14.485,87	0	0
208		EKSTRAORDINÆRE INDTÆGTER I ALT	14.485,87	0	0
209		INDTÆGTER I ALT	2.480.900,13	2.223.600	2.396.900

BALANCE PR. 30. SEPTEMBER 2025

Konto nr.	Note nr.		Balance pr. 30.09.2025 (kr.)	Balance pr. 30.09.2024 (kr.)
AKTIVER :				
301		Ejendommens anskaffelsessum:		
		1. kontantværdi pr. 01.01.2024 kr.	11.200.000	
		2. heraf grundværdi kr.	888.000	
302.9		Anskaffelsessum incl. indeksregulering	3.127.343,13	3.127.343,13
303	7	1. Forbedringsarbejder m.v. (kt. 303.1):		
		Lån indf. opr. gæld - Dispositionsfonden	771.104,16	831.306,10
	8	2. Bygningsrenovering m.v. (kt. 303.2):		
		Renovering § 100	6.995.474,80	7.342.715,85
304.9		ANLÆGSAKTIVER I ALT	10.893.922,09	11.301.365,08
305		Tilgodehavender :		
		1. Leje incl. varme	3.995,15	16.251,49
		2. Beboerindsud	0,00	18.782,00
		3. Uafsluttede forbrugsregnskaber	249.010,44	228.813,96
		6. Andre debitorer	0,00	1.435,00
		7. Forudbetalte udgifter	33.023,35	29.629,80
307	9	Likvide beholdninger:		
		3. Tilgodehavende hos boligorganisationen	3.195.833,36	2.879.619,07
309.9		OMSÆTNINGSAKTIVER I ALT	3.481.862,30	3.174.531,32
310		AKTIVER I ALT	14.375.784,39	14.475.896,40
PASSIVER :				
401	10	Planlagt & periodisk vedligeholdelse & fornyelser	2.181.871,81	1.985.550,31
402	11	Istandsættelse ved fraflytning (A-ordning)	18.941,88	0,00
405	11	Tab ved fraflytning m.v.	44.856,61	34.176,61
406.9	12	HENLÆGGELSER I ALT	2.245.670,30	2.019.726,92
407	11	Opsamlet resultat	359.457,07	312.242,92
407.9		HENLÆGGELSER +/- OPSAMLET RESULTAT	2.605.127,37	2.331.969,84
408		Oprindelig prioritetsgæld :		
		Esbjerg Kommune	180.000,00	180.000,00
		Økonomistyrelsen	156.605,00	156.605,00
411		Afskrivningskonto for ejendommen	2.790.738,13	2.790.738,13
412.9		FINANSIERING AF ANSKAFFELSESSUM	3.127.343,13	3.127.343,13
413		Andre lån :		
		Lån indfr. opr. gæld, Dispositionsfonden kr. 1.255.000	771.104,16	831.306,10
		Lån bygningsrenovering Nykredit kr. 12.099.000	6.958.349,16	7.303.840,63
		Lån bygningsrenovering Nykredit kr. 62.000	37.125,64	38.875,22
417		LANGFRISTET GÆLD I ALT	10.893.922,09	11.301.365,08
419		Uafsluttede forbrugsregnskaber	227.441,00	222.996,00
421	13	Skyldige omkostninger	213.810,32	169.592,31
422		Mellemregning med fraflyttere	11.488,48	10.201,50
423	14	Deposita og forudbetalt leje m.v.	403.578,14	422.320,16
		3. Afsluttede forbrugsregnskaber	20.416,99	17.451,51
426		KORTFRISTET GÆLD I ALT	876.734,93	842.561,48
430		PASSIVER I ALT	14.375.784,39	14.475.896,40

NOTER

Konto Note

nr. nr. Specifikation

Indev. år

	1	Nettokapitaludgifter:				Nominallån		Indekslån	
		Ydelser og beboerbetaling vedr. afviklede prioriteter samt negativ ydelsesstøtte jf. driftbek. § 39 stk. 1,5 og stk 4 :							
105.1		1. Andel til boligorganisationens dispositionsfond				20.741,00		0,00	
105.2		2. Andel til Landsbyggefonden				41.482,00		0,00	
		Nettokapitaludgifter i alt pr. lånetype				62.223,00		0,00	
		NETTOKAPITALUDGIFTER I ALT						62.223,00	
114	2	Renholdelse				Resultat		*) Budget	
		Ejendomsfunktionærer				172.861,43		176.800,00	
		Pasning af udearealer				9.860,35		10.000,00	
		Trappevask/vinduespolering/fælles rengøring				178.675,00		179.200,00	
		Diverse (vagtordning m.v)				1.160,39		1.600,00	
		I alt				362.557,17		367.600,00	
115-116	3	Vedligeholdelse og periodisk vedligeholdelse/fornyelser				kt. 115		kt. 116	
		1. Terræn				1.422,46		17.909,84	
		2. Bygning, klimaskærm				588,63		0,00	
		3. Bygning, bolig-/erhvervsenhed				5.541,86		163.109,55	
		4. Bygning, fælles indvendig				0,00		50.710,16	
		5. Bygning, tekniske installationer				11.817,91		107.480,65	
		6. Materiel				16.262,20		11.648,30	
		I alt				35.633,06		350.858,50	
119	4	Diverse udgifter				Resultat		*) Budget	
		Kontingent Boligselskabernes Landsforening m.v.				4.698,48		4.500,00	
		Fælles fritidsaktiviteter				659,19		900,00	
		Netværksomkostninger (digital kommunikation)				3.219,50		0,00	
		Diverse udgifter				172.692,00		1.000,00	
		I alt				181.269,17		6.400,00	
134	5	Korrektioner vedr. tidligere år							
		Samlet betaling 2.+3. kv. 2024 regulering af AES bidrag						822,33	
		I alt						822,33	
206	6	Diverse indtægter/Korrektion vedr. tidligere år							
		EED udgifter 2024, afregnes via forbrugsregnskab						2.870,66	
		Korrektioner vedr. forbrugsafregning - straksafregning af forbrug						11.615,21	
		I alt						14.485,87	
303.1	7	Forbedringsarbejder m.v. :							
			Saldo primo	Tilgang/ Tilskud	Indeks-regulering	Afdrag	Afskrivning	Saldo ultimo	
		Kt. 303.11	831.306,10	0,00	0,00	-60.201,94	0,00	771.104,16	
303.2	8	Bygningsrenovering m.v.:							
			Saldo primo	Tilgang/ Tilskud	Indeks-regulering	Afdrag	Afskrivning	Saldo ultimo	
		Kt. 303.20	7.342.715,85	0,00	96.990,23	-444.231,28	0,00	6.995.474,80	
306/307	9	Værdipapirer og likvide beholdninger							
		1. Aktier						0,00	
		2. Virksomhedsobligationer						0,00	
		3. Stats- eller realkreditobligationer						3.163.875,03	
		4. Øvrige beholdninger						31.958,33	
		Værdipapirer og likvide beholdning i alt						3.195.833,36	
401	10	Henlæggelser:							
			Saldo primo	Anvendt	Budget henlæggelse	Kursregulering		Saldo Ultimo	
		Kt. 401	1.985.550,31	-350.858,50	514.800,00	32.380,00		2.181.871,81	

NOTER

Konto Note

nr. nr. Specifikation

Indev. år

402-407	11	Henlæggelser:	Saldo primo	Anvendt	Budget henlæggelse	Overført t. drift (203.6)	Årets resultat	Saldo Ultimo
		Kt. 402	0,00	-1.058,12	20.000,00	0,00	0,00	18.941,88
		Kt. 405	34.176,61	-24.320,00	35.000,00	0,00	0,00	44.856,61
		Kt. 407	312.242,92	0,00	0,00	-35.000,00	82.214,15	359.457,07
406.9	12	Henlæggelser i alt						
		1. Planlægges anvendt inden for de næste 0 - 3 år						652.903,88
		2. Planlægges anvendt inden for de næste 4 - 30 år						1.592.766,42
		Saldo ultimo						2.245.670,30
421	13	Skyldige omkostninger					Indev. år	Sidste år
		Feriepengeforpligtigelse					10.101,58	2.798,31
		Periodisering forbrugsafgifter					17.511,47	18.560,22
		Skyldige kreditorer					91.670,97	54.792,19
		Periodiserede prioritetsydelse					94.526,30	93.441,59
		Skyldige omkostninger i alt					213.810,32	169.592,31
423	14	Deposita og forudbetalt leje m.m.					Indev. år	Sidste år
		Forudbetalt leje					55.742,14	57.697,10
		Deposita					339.300,00	354.700,00
		Mellemregning indflyttere					8.536,00	9.923,06
		Deposita og forudbetalt leje m.m. i alt					403.578,14	422.320,16

SPECIFIKATIONER

DRIFT AF FÆLLESFACILITETER

Kontonr.		*) Budget indev. år	Regnskab indev. år
118.1	Drift af vaskeri:		
	Forbrugsafgifter	27.500,00	25.628,26
	Rengøring	6.600,00	6.732,50
	TotalCare	26.800,00	25.528,61
	IT-omkostninger (modem)	3.600,00	3.456,00
	Udgifter i alt	64.500,00	61.345,37
203.2	Indtægt fællesvaskeri	42.900,00	41.234,21
	Over/-underskud af fællesvaskeri	-21.600,00	-20.111,16
118.3	Drift af møde- og selskabslokaler:		
	Forbrugsafgifter	7.700,00	5.682,21
	Udgifter i alt	7.700,00	5.682,21
203.4	Lejeindtægter	0,00	0,00
	Over/-underskud af møde- og selskabslokaler	-7.700,00	-5.682,21

ANDRE PÅTEGNINGER

Forretningførers påtegning:

Foranstående årsregnskab for perioden 1. oktober 2024 - 30. september 2025 er aflagt i overensstemmelse med Bekendtgørelse af lov om almene boliger m.v.

Esbjerg, den 22. januar 2026

Flemming Agerskov Christensen
Direktør

Afdelingsbestyrelsens påtegning:

Foranstående årsregnskab har været forelagt undertegnede afdelingsbestyrelse til godkendelse.
(Organisationsbestyrelsen indtræder som afdelingsbestyrelse, da der ikke er valgt en afdelingsbestyrelse i afdelingen)
Esbjerg, den

Claus-Peter Aanum

Søren Laustsen

Peter Weilkiens

Line Tækker

Heidi Antonsen

Inge Jacobsen

Lars Mogensen

Organisationsbestyrelsens påtegning:

Foranstående årsregnskab har været forelagt undertegnede organisationsbestyrelse til godkendelse.

Esbjerg, den 22. januar 2026

Claus-Peter Aanum

Søren Laustsen

Peter Weilkiens

Line Tækker

Heidi Antonsen

Inge Jacobsen

Lars Mogensen

Øverste myndigheds påtegning:

Repræsentantskabet har delegeret den endelige godkendelse af afdelingernes regnskaber til organisationsbestyrelsen, og regnskabet skal derfor ikke godkendes af repræsentantskabet.
